

**COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS**  
**Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012**  
**Expresado en dólares.**

**1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO**

**COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.** Fue constituida el 7 de febrero de 2007, en la provincia de El Oro en la ciudad de El Guabo, e inscrita en el Registro Mercantil el 21 de febrero de 2007. El domicilio de la compañía es en el cantón El Guabo, provincia de El Oro mediante resolución No.07.M.DIC.0051 aprobada por la Superintendencia de Compañías el 16 de febrero del 2007. Su actividad principal es venta de bienes inmuebles urbanos y rurales, donde el mayor volumen de venta lo tiene con las urbanizaciones PORTAL DEL RIO y PORTO VERDELLA.

El proyecto Porto Verdella se encuentra elaborando los contratos definitivos de compraventa y entrega de obra a los clientes ya que este proyecto se encuentra en un 100%.

La compañía se encuentra en proceso de que le otorguen el permiso de construcción Portal del Rio, la misma que se encuentra ubicada en un terreno en el km 3.5 junto al paseo Shopping, según la administración se encuentra en un 70% de avance de obra.

La compañía, **COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.** mantiene su domicilio tributario en la ciudad de El Guabo, con RUC 0791727251001.

Con fecha 27 de septiembre del 2013, la Compañía **COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A. (Constituyente)** firmo un contrato de Encargo Fiduciario Irrevocable firmado y la Administradora de Negocios Fiduciarios ANEFI S.A. (Fiduciaria), con el objetivo percibir de manera directa los valores que por concepto de pagos deberán realizar los promitentes compradores y/o compradores finales de los Inmuebles del Proyecto Inmobiliario Portal del Rio, con el objetivo de que dichos flujos sean destinados a la cancelación del préstamo de mutuo que el Constituyente mantiene o llegare a tener con el Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO. (Ver Nota 16).

**2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

- **Base de presentación.**- Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con las NIIF Pymes (IFRS por sus siglas en ingles), emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad(IASB por sus siglas en ingles), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad(NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones(CINIIF y SIC por sus siglas en ingles).
- **Moneda de presentación.**-Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la compañía, para la preparación de los Estados Financieros, definidas en función a las NIIF Pymes vigentes al 31 de diciembre del 2013 y 2012, se mencionan a continuación:

**Estimaciones efectuadas por la Gerencia:**

La preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con NIIF para Pymes requiere que la Gerencia realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

**2.1. Efectivo y equivalentes de efectivo:**

El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos bancarios a la vista.

Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

**2.2. Activos financieros y pasivos financieros**

**2.2.1 Activo Financiero**

Una entidad reconocerá un activo financiero en su Estado de Situación Financiera cuando, y sólo cuando, se convierta en parte del contrato y, como consecuencia de ello, tiene el derecho legal a recibir efectivo.

Los activos a ser adquiridos como resultado de un compromiso en firme de vender bienes o servicios, no se reconocen generalmente hasta que al menos alguna de las partes haya ejecutado sus obligaciones según el contrato.

Los activos financieros se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se miden al costo amortizado. Un detalle de activos financieros es el siguiente:

**Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar**

Corresponden principalmente a aquellos deudores pendientes de pago por los bienes vendidos. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable, menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor, en caso de que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar. La política de crédito de **COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.** es de hasta 15 días plazo y no realiza provisión para cuentas incobrables debido a que sus cuentas son de rápida recuperación.

### **2.2.2 Pasivos Financieros**

Son obligaciones de pagos por bienes o servicios adquiridos en el curso normal del negocio y se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos doce meses después de la fecha del Estado de Situación Financiera.

Las pasivos financieros se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se miden al **costo amortizado** usando el método de interés efectivo, su plazo de crédito no superan los 60 días.

**Documentos y cuentas por pagar locales.-** Constituye las obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal del negocio. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se lo realiza dentro de un año o menos en el ciclo operativo normal del negocio, si es mayor se registran y presentan como pasivos no corrientes.

### **2.3. Partes relacionadas**

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. La Compañía reconoce el activo inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Estos activos financieros se originan principalmente de operaciones por actividades ordinarias y préstamos entregados, las cuales para el reconocimiento inicial se cuantifican al valor razonable del monto recibido o por recibir por la venta de bienes o prestación de servicios según las condiciones acordadas.

### **2.4. Inventarios**

Los inventarios son activos adquiridos para ser vendidos en el curso normal de la operación, en proceso de producción con vistas a esa venta; o en forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de producción.

La compañía reconoce como inventario a los materiales e insumos utilizados en el proceso de transformación de sus activos biológicos, se valúan al costo de acuerdo al método promedio y no exceden el valor neto realización.

De acuerdo a la Sección 13 de Inventarios se valoran al valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones, menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta

#### **Medición Inicial**

La entidad incluirá en el costo de los inventarios todos los costos de compra, costos de transformación y otros costos incurridos para darles su condición y ubicación actuales.

#### **Medición Posterior**

Posteriormente la entidad medirá los inventarios al importe menor entre el costo y valor neto realizable (precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta).

#### **Valor neto realizable**

- El valor de las existencias debe ser castigado por debajo de su costo a los valores que se espere recuperar de su venta.

**COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS**  
**Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012**  
**Expresado en dólares.**

- El castigo debe llevarse a cabo sobre la base de ítem por ítem, en la medida que sea práctico.
- Las materias primas y los suministros no son castigados por debajo de su costo si el valor recuperable de los productos terminados a los que se incorporarán se espera se venderán al costo o sobre este valor.

Los inventarios de la compañía corresponden a los siguientes ítems:

- Terreno para la construcción: estos terrenos fueron adquiridos con la intención de ser utilizados en un plan de construcción dentro de un plazo no mayor a 24 meses desde su adquisición. Para su valorización se utiliza el método de costo histórico.
- Obras en ejecución: corresponde a los desembolsos efectuados en virtud de los contratos celebrados, y su valorización se realizara al costo.
- Inventarios de materiales: corresponde al stock de materiales comprados y aun no utilizados en el proceso de construcción, estos se registran al costo.

**2.5. Servicios y otros pagos anticipados**

Se registrarán principalmente los seguros que no han sido devengados al cierre del ejercicio económico.

**2.6. Propiedad, maquinarias y equipo**

**Medición Inicial**

La entidad medirá un elemento de propiedades, planta y equipo por su costo en el momento del reconocimiento inicial. El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende el costo de adquisición y todos aquellos costos susceptibles a capitalizar.

**Medición Posterior**

La compañía **COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.** opto por el modelo del costo, el mismo que indica: con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo se registrará por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Las maquinarias, mobiliarios y equipos están registrados al costo de adquisición. Los pagos por mantenimientos son cargados a gasto, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas.

Los gastos por depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida útil de los bienes, como sigue:

<b>PPyE</b>	<b>Política de capitalización</b>	<b>Años</b>
Terreno	-	-
Edificios e Instalaciones	-	20
Muebles y Enseres	Más de US\$ 250	10
Maquinarias y Equipos	Más de US\$1500	10
Equipos de Computación	Más de US\$ 500	3
Vehículos	Más de US\$1500	5

La vida útil, valores residuales y el método de depreciación son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de mobiliario y equipos.

Una partida del rubro propiedad maquinaria y equipo y cualquier parte significativa, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida que surja al momento del retiro del activo es calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta del activo y su importe en libros.

## **2.7. Obligaciones financieras**

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros medidos al costo amortizado, se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance de situación financiera.

## **2.8. Cuentas y documentos por pagar**

Constituye las obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal del negocio. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se lo realiza dentro de un año o menos en el ciclo operativo normal del negocio, si es mayor se registran y presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, su plazo de crédito no superan los 30 días.

## **2.9. Provisiones**

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

## **2.10. Jubilación patronal y bonificaciones por desahucio**

Según la sección 28 Beneficio a los Empleados, la Compañía puede reconocer un pasivo por beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio) para todos sus empleados, con base en un cálculo actuarial.

La compañía mantiene como política reconocer la provisión para aquellos empleados con más de 10 años de antigüedad, sin embargo si el valor de la provisión de los empleados mayores a 10 años es inmaterial la compañía tiene la potestad de reconocerla o no ya que esta omisión no afectaría significativamente la presentación razonable de los Estados Financieros.

**2.11. Participación trabajadores**

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades liquidadas de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

**2.12. Impuestos: Impuesto a la renta corriente**

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que será recuperado o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera individual de la Compañía. Las tasas de impuesto a las ganancias y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio, siendo de un 22% para el año 2013 y de un 23% para el año 2012.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

**2.13. Reserva legal**

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiarse el 10% de la utilidad neta del año, a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas acumuladas.

**2.14. Reconocimiento de ingresos**

De acuerdo a la sección 23 los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

De acuerdo a la sección 34 Actividades Especiales la compañía reconoce el valor razonable de su activo biológico al cierre del período, tomando como base las piscinas no cosechadas y en proceso al cierre del período, reconociendo la utilidad o pérdida por valoración del activo biológico, misma que fue reconocida en el Estado de Resultado.

**2.15. Costos y gastos**

El reconocimiento de los gastos ocurre simultáneamente con el reconocimiento del incremento en las obligaciones o decremento de los activos. Los gastos se reconocen en el Estado de Resultado sobre las bases de una asociación directa entre los costos incurridos y la obtención de ingreso.

**2.16. Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los Estados Financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.  
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS  
 Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012  
 Expresado en dólares.

**2.17. Uso de estimaciones y supuestos significativos**

Varios de los importes incluidos en los Estados Financieros implican el uso de criterios y/o estimaciones. Estos criterios y estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias, teniendo en cuenta la experiencia previa; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los Estados Financieros. El detalle de estos criterios y estimaciones están incluidas en las políticas contables y/o las notas a los Estados Financieros.

**3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 los efectivos y equivalentes de efectivo fue como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	US\$ dólares	
Caja	229	190
<b>Bancos</b>		
Pichincha C.A.	67.690	9.418
Produbanco S.A.	684.845	-
Machala S.A.	17.648	-
Bolivariano S.A.	5.264	5.264
	<u>775.676</u>	<u>14.872</u>

**4. ACTIVOS FINANCIEROS, Netos**

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar fue como sigue:

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
		US\$ dólares	
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	a)	1.100.000	-
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados que no generan intereses	b)	100.678	220.556
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionadas	(Nota 15)	311.270	265.913
Otras cuentas por cobrar		710.420	799.617
Provisión de cuentas incobrables		(15.166)	(15.166)
		<u>2.207.202</u>	<u>1.270.920</u>

a) Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento estaban conformadas:

<u>Banco Produbanco</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>% de interés</u>	<u>Valor</u>
Póliza Op. PAV20600000065001	12-09-2014	6%	500.000,00
Póliza Op. PAV20600000066001	12-09-2014	6%	300.000,00
Póliza Op. PAV20600000067001	12-09-2014	6%	300.000,00
			<u>1.100.000,00</u>

**COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS**  
**Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012**  
**Expresado en dólares.**

\* Estas pólizas se encuentran como garantía de un préstamo con la misma institución financiera.

- b) Corresponde a saldos por la venta de bienes inmuebles en las urbanizaciones Porto Verdella y Portal de Rio al 31 de diciembre del 2013 y 2012.

**5. INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 los inventarios se conforman de la siguiente manera :

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	US\$ dólares	
Proyecto Porto Verdella		
Terreno	1.268.052	1.268.052
Materiales y Obras de construcción	2.119.062	2.453.095
Proyecto Portal de Rio		
Terreno (a)	10.000.000	-
Materiales y Obras de construcción	<u>1.499.566</u>	<u>-</u>
	<u><u>14.886.681</u></u>	<u><u>3.721.147</u></u>

- a) Mediante escritura pública de fraccionamiento que celebran los señores Manuel Samaniego Lituma Y Gina Magali Naula Gómez y compraventa que otorga los señores que otorga los señores antes mencionados a favor de Comgropsa Comercializadora Agropecuaria S.A. celebrada el 17 de diciembre del 2013, por medio de este instrumento publico se declara, a bien dar en venta real y enajenación perpetua para siempre valedera a favor de Comgropsa Comercializadora Agropecuaria S.A., el predio urbano ubicado en esta ciudad de Machala solar No. G10 Mz Pajonal, cod. No, 30115001047, dentro de los siguiente linderos y dimensiones: Norte: solares No. 10G-4: 10G-5 y lote 127 de la Mz. Via a pasaje, con : 24.06m; 47.58 y 67.69m; sur: solar No. 10G-6, con: 150.87m; este: solar No. 10G-5; lote No. 127 de la Mz. Via a pasaje y urbanización Ciudad Verde con: arco de 25.98 m con radio de 18.86m mas 7.34m; 30.00m y 117.55m +25.52m+395.61m oeste: calle vehicular proyectada proyectada por el G.A.D., con: 591.49m, area: 86.567,91m2. Transfiriendo en consecuencia a los compradores el dominio, posesión, usos, y servidumbre de los que deja formalmente vendido.

El precio convenido entre las partes por esta negociación se detalla de la siguiente manera: mediante cuantía municipal es de USD\$ 86.568 y mediante precio pactado entre las partes contratantes la cantidad de USD\$ 10.000.000, que los vendedores declaran que los tienen recibido en manos de los compradores de contado, sin lugar a ulterior reclamo por ningún concepto. Las partes contratantes renuncian a cualquier reclamo por lesión enorme por estar satisfechos por el precio de la presente compraventa.

**6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

Un resumen de Servicios y otros pagos anticipados fue como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	US\$ dólares	
Anticipos a Proveedores	181.187	154.249
Anticipos por Servicios	<u>61.873</u>	<u>68.383</u>
	<u><u>243.060</u></u>	<u><u>222.632</u></u>

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.  
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS  
 Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012  
 Expresado en dólares.

**7. MAQUINARIA Y EQUIPO**

Un resumen de propiedad, planta y equipo, fue como sigue:

	<b>Diciembre 31</b>	
	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
	US\$ dólares	
Costo	295.017	293.957
Depreciación acumulada	(83.965)	(54.791)
	<b><u>211.052</u></b>	<b><u>239.166</u></b>

	<b>Diciembre 31</b>	
<b>Clasificación</b>	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
	US\$ dólares	
Maquinaria y Equipo	155.214	173.909
Muebles y Enseres	43.653	47.846
Vehículos	12.083	17.084
Equipo de computación	101	327
	<b><u>211.052</u></b>	<b><u>239.166</u></b>

**2013**

	<b>Movimientos</b>			
	<b><u>Saldos al</u></b>	<b><u>Adiciones</u></b>	<b><u>Ventas v/o</u></b>	<b><u>Saldos al</u></b>
	<b><u>01/01/2013</u></b>		<b><u>bajas</u></b>	<b><u>31/12/2013</u></b>
Maquinaria y Equipo	186.948	-	-	186.948
Vehículos	53.990	-	-	53.990
Muebles y Enseres	51.555	1.060	-	52.615
Equipo de computación	1.464	-	-	1.464
<b>Subtotal</b>	<b><u>293.957</u></b>	<b><u>1.060</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>295.017</u></b>
<b>Depreciación acumulada</b>	<b><u>(54.791)</u></b>	<b><u>(29.174)</u></b>		<b><u>(83.965)</u></b>
<b>Total</b>	<b><u>239.166</u></b>	<b><u>(28.114)</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>211.052</u></b>

**2012**

	<b>Movimientos</b>			
	<b><u>Saldos al</u></b>	<b><u>Adiciones</u></b>	<b><u>Ventas v/o</u></b>	<b><u>Saldos al</u></b>
	<b><u>01/01/2012</u></b>		<b><u>bajas</u></b>	<b><u>31/12/2012</u></b>
Terrenos	54.000	-	(54.000)	-
Edificios	260.515	-	(260.515)	-
Maquinaria y Equipo	96.468	90.480	-	186.948
Vehículos	53.990	-	-	53.990
Muebles y Enseres	25.535	26.020	-	51.555
Equipo de computación	1.464	-	-	1.464
<b>Subtotal</b>	<b><u>491.972</u></b>	<b><u>116.500</u></b>	<b><u>(314.515)</u></b>	<b><u>293.957</u></b>
<b>Depreciación acumulada</b>	<b><u>(33.652)</u></b>	<b><u>(21.139)</u></b>		<b><u>(54.791)</u></b>
<b>Total</b>	<b><u>458.320</u></b>	<b><u>95.361</u></b>	<b><u>(314.515)</u></b>	<b><u>239.166</u></b>

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.  
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS  
 Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012  
 Expresado en dólares.

**8. PASIVOS FINANCIEROS**

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar fue como sigue:

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
		US\$ dólares	
Cuentas y documentos por pagar locales		59.404	146.872
Otras cuentas por pagar		54.334	51.445
Anticipos de clientes	(a)	7.029.361	4.740.463
Cuentas y documentos por pagar locales relacionadas	<b>(Nota 15)</b>	<u>8.543.999</u>	<u>3.000</u>
		<u><b>15.687.098</b></u>	<u><b>4.941.780</b></u>

- a) Corresponde a valores entregados por clientes para los proyectos Porto Verdella y Portal de Rio, por USD\$4.206.620 y USD\$2.822.741 respectivamente, para garantizar los valores por concepto de pago deberán realizar los promitentes compradores y/o compradores finales de los inmuebles de los proyectos inmobiliarios portal del rio en l ciudad de Machala se constituyo un fideicomiso a favor de Administradora de Negocios Fiduciarios ANEFI S.A. denominado “Encargo Fiduciario Comgropsa”(Ver nota 16)

**9. OBLIGACIONES FINANCIERAS**

Las Obligaciones financieras se conforman de la siguiente manera:

<u>2013</u>	<u>Porción</u> <u>Corriente</u>	<u>Porción</u> <u>Largo Plazo</u>	<u>Total</u>
<b><u>Banco Produbanco</u></b>			
Préstamo, con el interés anual es del 9,33% en pagos mensuales con vencimiento en junio del 2017	445.055	1.414.146	1.859.201
Interés	<u>2.455</u>	-	<u>2.455</u>
	<u><b>447.510</b></u>	<u><b>1.414.146</b></u>	<u><b>1.859.201</b></u>

Este préstamo fue garantizado mediante tres pólizas de acumulación por el valor de USD\$1.100.000, emitida por Comgropsa Comercializadora Agropecuaria S.A., y un terreno de USD\$ 3.732.702 que es propiedad Martin Samaniego que es el accionista de la compañía.

**10. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

Un resumen de Otras obligaciones corrientes se resume a continuación:

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
		US\$ dólares	
Beneficios de ley a empleados		8.242	5.047
Con el IESS		1.553	1.145
15% Participación trabajadores por pagar	a)	-	13.467
Con la Administración Tributaria	b)	1.222	2.796
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio		-	20.971
		<u><b>11.017</b></u>	<u><b>43.426</b></u>

**COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS**  
**Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012**  
**Expresado en dólares.**

a) El movimiento de participación trabajadores es como sigue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	US\$ dólares	
Saldo inicial del año	13.467	-
Provisión del año	-	13.467
Pagos	(13.467)	-
Saldo final al 31 de diciembre	<u>-</u>	<u>13.467</u>

b) El detalle de los pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	US\$ dólares	
Impuesto a la Renta por pagar	-	-
Retención fuente	792	2.077
Retención IVA	430	719
	<u>1.222</u>	<u>2.796</u>

(\*) El movimiento del impuesto a la renta fue como sigue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	US\$ dólares	
Saldo inicial al 1 de enero del	-	-
Provisión del año	27.328	24.354
Compensación con impuestos retenidos y anticipos	(27.328)	(24.354)
Saldo final al 31 de diciembre del	<u>-</u>	<u>-</u>

## **11. PATRIMONIO**

### **Capital Social**

Está representada por 10,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 cada una.

<b>Accionistas</b>	<b>No. De acciones</b>	<b>Valor nominal</b>	<b>Participación en</b>	
			<b>US\$</b>	<b>%</b>
Naula Gómez Ingrid	5	1	5	0,05%
Samaniego Lituma Manuel Martin	9,995	1	9,995	99,95%
	<u>10,000</u>		<u>10,000</u>	<u>100%</u>

### **Aporte para futuras capitalizaciones**

Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 18 de noviembre del 2013 se autorizo que del valor de USD\$ 200.000 que mantiene la compañía como aporte para futuras capitalizaciones se transfiera USD\$ 154.307 para absorber la pérdida del año 2011.

**COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS**  
**Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012**  
**Expresado en dólares.**

Mediante el Acta de Junta General de los Accionistas celebrada el 26 de Diciembre del 2013, se autorizo al señor Manuel Martin Samaniego Lituma, como accionista mayoritario de la compañía para que ceda y transfiera la cantidad de USD\$ 1.000.000 con debito a su cuenta personal de cuentas por pagar que constan en el pasivo con credito a la cuenta Aporte para futuras capitalizaciones.

**12. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS**

Al 31 de diciembre del 2013 los ingresos que se generaron en ese año corresponden a la ventas de dos bienes inmuebles los cuales detallamos a continuación:

Mediante escritura pública de compraventa firmada entre la compañía COMGROPSA Comercializadora Agropecuaria S.A y la Srta. Jenniffer Janina Fajardo Buele de fecha 28 de junio del 2013 se vende un bien inmueble que consiste en un lote de terreno ubicado en el sector de la hacienda San Rafael del Cantón Balao provincia del Guayas. El precio pactado y convenido por partes contratantes por la venta del inmueble es de USD\$ 115.545.

Con fecha 20 de diciembre del 2012se firma la escritura de compraventa entre COMGROPSA Comercializadora Agropecuaria S.A. y Cesar Fernando Avilés Cedeño por la venta de un bien inmueble que consiste en solar y edificación tipo villa de dos plantas de hormigón armado. Precio pactado y convenido por las partes contratantes es de USD\$ 314.514



---

**Sr. Manuel Martin Samaniego Lituma**  
**Gerente General**



---

**Lda. Lida Fabiola Quinde Serrano**  
**Contadora**